Das Recht der Ehegatten an der Wohnung, besonders bei Scheidung und Wohnungsnot.

AUSZUG

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau.

Vorgelegt von

Max Pohlus

aus Brockau

Breslau 1930.

Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.
Referent: Professor Dr. Schott.

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Streng auseinander zu halten ist bei der Untersuchung der Frage nach dem Recht der Ehegatten an der Wohnung das in den rechtlichen Beziehungen der Ehegatten zum Vermieter bestehende Außen- und das sich aus der Stellung der Ehegatten zueinander ergebende Innenverhältnis. Von Bedeutung ist für beide Rechtssphären alsdann, ob es sich um eine bestehende oder bereits aufgelöste Ehe handelt, und ob ein Ehegatte, und welcher von ihnen, als Alleinmieter auftritt, oder ob beide Ehegatten gemeinschaftlich die Wohnung gemietet haben.

I. Der bei bestehender Ehe nach außen als Alleinmieter in Erscheinung tretende Ehemann erlangt aus dem Mietvertrage dem Vermieter gegenüber Rechte und übernimmt andrerseits Pflichten. Daneben wird aber aus diesem Vertrage auch die Ehefrau berechtigt, da er sich für sie als ein zugunsten eines Dritten geschlossener Vertrag auswirkt. Bei den vertraglichen Güterständen wird allerdings die Ehefrau aus dem Mietvertrage auch mitverpflichtet, insofern für den Mietzins das Gesamtgut haftet, so daß also dem gesetzlichen Vermieterpfandrecht auch das Gesamtgut unterworfen ist.

Ein von der Ehefrau vor Eingehung der Ehe geschlossener Mietvertrag wird durch die Eheschließung in seinem rechtlichen Bestande, unbeschadet der aus § 1354 B.G.B. sich ergebenden Rechtsfolgen, nicht geändert. Daß die Ehefrau nach geschlossener Ehe als Alleinmieterin kontrahieren kann, ist bedenkenfrei, da sie durch die Ehe ja nur in ihrer Verfügungs-, nicht aber in ihrer Verpflichtungs-, oder gar Geschäftsfähigkeit beschränkt wird. Auf Grund eines solchen Vertrages haftet aber nicht nur das Vorbehaltsgut, sondern das gesamte eingebrachte Gut, insofern als das sich hierauf erstreckende gesetzliche Vermieterpfandrecht, wie auch das Reichsgericht hervorhebt, eine besondere Genehmigung des Vertragsabschlusses durch den Ehemann nicht voraussetzt.

Hat die Ehefrau den Mietvertrag mitunterzeichnet, so wird sie zwar durch die bloße Mitunterzeichnung nicht auch Mieterin neben ihrem Manne, wohl aber hat die Mitunter-

zeichnung zur Folge, daß auch das eingebrachte Gut der Ehefrau Objekt des Vermieterpfandrechts wird; denn die Stellung der Frau ist in diesem Falle zwar nicht die eines Bürgen oder eines kumulativen Schuldübernehmers, vielmehr aber haftet sie akzessorisch und im Bedarfsfalle wie ihr Ehemann, hat also in vollem Umfange die Pflichten eines Mieters.

Anders liegt der Fall, wenn die Ehefrau den Vertrag nicht nur mitunterzeichnet, sondern ihn mitschließt. Hier erwirbt sie auch die vollen Rechte eines Mieters. Allerdings haften dann auch beide Eheleute als Gesamtschuldner, so daß sämtliche eingebrachten Sachen vom Vermieterpfandrecht erfaßt werden. Andrerseits genügt die Kündigung des Mietvertrages durch den Ehemann allein, weil dieser in einem solchen Fall immer als Bevollmächtigter der Frau anzusehen sein wird.

Welchen Einfluß hat die durch den Tod eines Ehegatten oder durch Scheidung herbeigeführte Auflösung der Ehe auf das Mietverhältnis?

Der Tod des Ehemanns berechtigt die Ehefrau, ganz gleich, ob sie den Mietvertrag nur mitunterzeichnet oder mitgeschlossen hat, nicht zur Aufkündigung dieses Vertrages. Da andererseits aber der Vermieter in einem solchen Falle gemäß § 569 B.G.B. ein Kündigungsrecht hat, so ist für die alleinstehende Ehefrau in § 19 Mieterschutz-Gesetz eine Schutzbestimmung getroffen worden.

Der Tod der Ehefrau läßt das mietrechtliche Verhältnis des Ehemannes völlig unberührt.

Bei einer durch Scheidung bewirkten Auflösung der Ehe könnte der Vermieter, falls der Ehemann Alleinmieter ist, an sich von der Ehefrau Räumung der Wohnung verlangen. Der hierin liegenden Härte wird man durch analoge Anwendung des § 19 Abs. 3 Mieterschutz-Gesetz begegnen müssen, so daß ein Räumungsanspruch des Vermieters nur unter den Voraussetzungen der §§ 2—4 Mieterschutz-Gesetz berechtigt wäre. Bei gemeinsamer Ermietung durch die Ehegatten hat die Scheidung auf das Verhältnis der Geschiedenen zum Vermieter keinen Einfluß.

II. Soweit es sich um die Rechtsbeziehungen der Ehegatten selbst hinsichtlich ihrer Wohnung, also um das Innenverhältnis handelt, wird man bei Alleinmiete eines Ehegatten von einer Wohnungsinnehabung als Ausfluß der ehelichen Gemeinschaft reden können; sind beide Ehegatten Mieter, so ist das zwischen den Ehegatten hinsichtlich des Wohnungsgebrauchs bestehende Rechtsverhältnis beim gesetzlichen Güterstand als Gemeinschaft, bei einem vertraglichen als Gesellschaft aufzufassen.

Die Scheidung der Ehe beendet bei der heutigen Wohnungsnot nicht ohne weiteres die während der Ehe bestehende Gemeinschaft der Ehegatten in all ihren Bezie-

hungen. Vielmehr muß die Möglichkeit des Fortbestehens einer Wohnungsgemeinschaft bejaht werden. Dies gilt freilich nur für den Fall, daß beide als Ehegatten gemeinsam gemietet hatten. Bei Alleinmiete des Mannes führt die Scheidung zur Beendigung der mit der ehelichen Lebensgemeinschaft verbundenen Wohnungsinnehabung, so daß der Mann die Frau zur Räumung veranlassen kann.

Dieses Räumungsverlangen wird indes beeinflußt durch die im Scheidungsurteil festgestellte Schuldfrage. Bei Alleinschuld des Mannes ist sein Räumungsverlangen grundsätzlich auch begründet, da er ja seiner früheren Frau nur eine Geldrente zu leisten hat. Kommt er indes seiner Unterhaltspflicht in dieser Form nicht nach, so kann sich die geschiedene, aber schuldlose Frau, ohne die nach § 1580 B.G.B. in Verbindung mit § 324 Z.P.O. sehr oft nicht zu erreichende Sicherheit vom Manne zu verlangen, in Ausübung des ihr nach § 273 B.G.B. und den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 B.G.B. zustehenden Zurückbehaltungsrechts, weigern, die Wohnung zu räumen. Bei Allein- oder Mitschuld der Frau muß sie indes die Wohnung räumen.

Waren beide geschiedenen Ehegatten Mieter, so kann im Falle des gesetzlichen Güterstandes die Wohnungsgemeinschaft lediglich durch Kündigung aufgehoben werden, mit Rücksicht auf die herrschende Wohnungsnot jedoch in analoger Anwendung von § 749 Abs. 2 B.G.B. nur bei wichtigem Grunde für dessen Vorliegen nicht selten auch die im Scheidungsprozeß geklärte Schuldfrage Aufschluß geben wird. Nicht anders ist die Rechtslage, wenn die Geschiedenen nach einem der vertraglichen Güterstände gelebt hatten.